Herbert Smith



# Le *Green Lease* :
# mode d’emploi à l’usage des investisseurs et des utilisateurs

**15 octobre 2009**






**Annick Colybes**
Journaliste, Les Echos

**Denis Burckel**
Directeur Audit, Risques et Développement Durable, ICADE

**Shelagh McKibbin**
Avocat associé, Herbert Smith Londres

**Pierre Popesco**
Avocat associé, Herbert Smith Paris








## 1. Qu’est ce qu’un *green lease* ? Par rapport à ce concept, quel est l’objet du groupe de réflexion du « bail vert » ?

### 1.1 Définition du *green lease* : un bail commercial environnemental

### 1.2 Objectifs du groupe de travail sur le bail vert : un contexte réglementaire pour le *green lease*

- Eclairage sur l’état des discussions du groupe « bail vert »








## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

### 2.1 Motivations écologiques

- Réduction de l'émission de gaz à effet de serre
- Réduction et tri des déchets

### 2.2 Motivations économiques

- Economies d'eau
- Economies d'énergie








## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

### 2.3 Motivations en termes de bien-être

- Amélioration du bien-être des occupants en place
- Attractivité pour de futurs locataires

### 2.4 Responsabilité sociale des entreprises

- Demande de certains occupants
- Engagements de certains promoteurs et sociétés foncières
- La Responsabilité sociale des entreprises au Royaume-Uni








## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

### 2.5 Respect de la législation et aménagement de la répartition des coûts qui en résulteront

- Grenelle I
- Grenelle II








## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

### 2.6 Valorisation des actifs

Résultats d'une étude menée au 1er semestre 2008 par le bureau d'études CoStar Group Research aux Etats-Unis sur des immeubles non certifiés et certifiés *US Energy Star* ou *LEED,* faisant partie des mêmes marchés et de la même classe ou situés dans un même quartier.







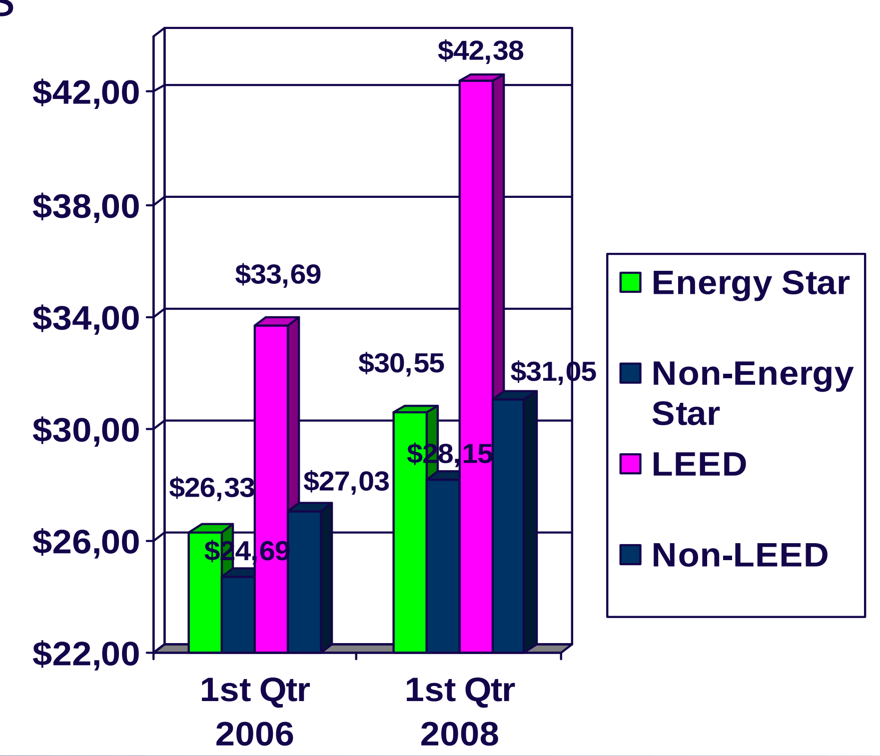

## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

### 2.6 Valorisation des actifs

2.6.1 Effets sur les loyers

**Co-Star Research Direct Rental Rates Nationally**

(per sq. foot)









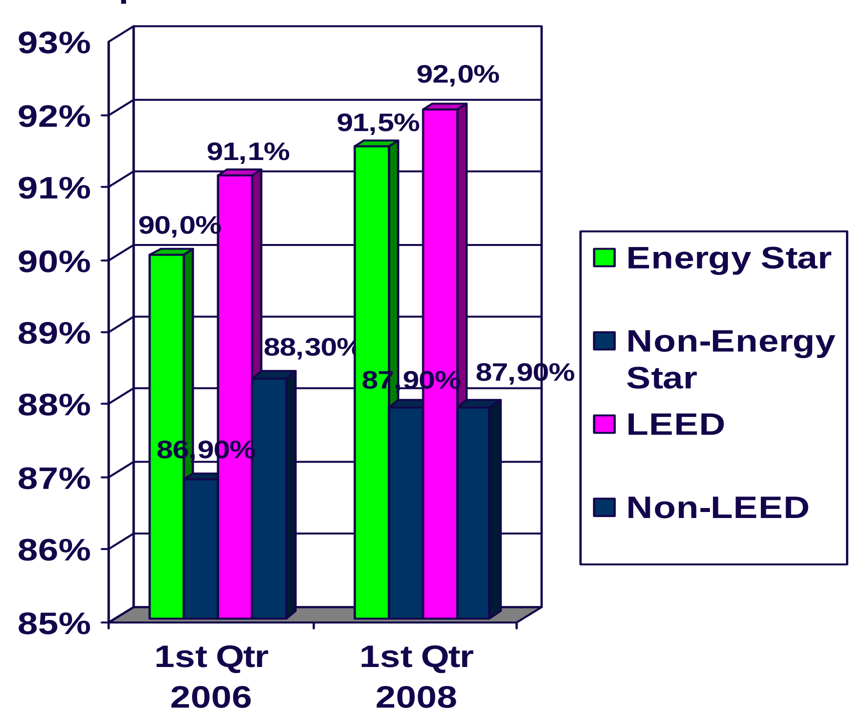


## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

### 2.6 Valorisation des actifs

2.6.2 Effets sur les taux d'occupation

**Co-Star Research Occupancy Rates Nationally**









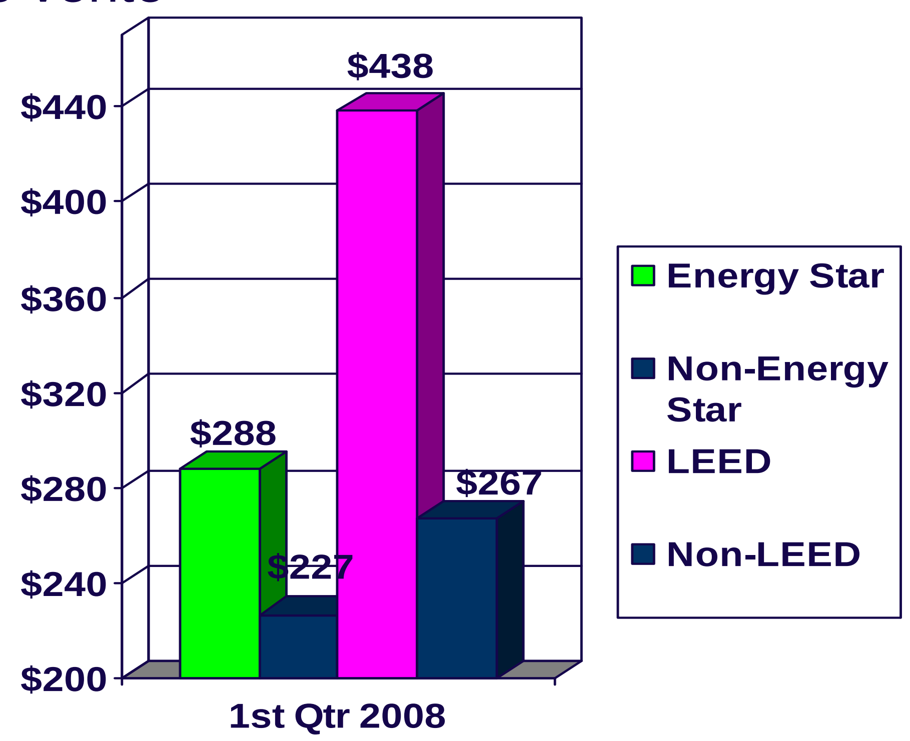


## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

## 2.6 Valorisation des actifs

### 2.6.3 Effets sur les prix de vente

**Co-Star Research**
**Sales price**
(per sq. foot)
**Nationally**











## 2. Pourquoi conclure un *green lease* : quels sont les avantages que propriétaires et utilisateurs peuvent en retirer ?

### 2.6 Valorisation des actifs

2.6.4 Conclusions de l’étude

- l'obtention d'une certification améliore la valorisation
- la tendance s'est affirmée et accentuée entre 2006 et 2008
- les bénéfices retirés de certifications obtenues pour un immeuble neuf et pour l'entretien de l'immeuble sont cumulatifs
- les immeubles certifiés Energy Star présentent des coûts d'entretien inférieurs de 10 à 20 % à ceux non certifiés








## 3. Un peu d'histoire : quelles sont les expériences étrangères ?

### 3.1 Le *green lease* au Royaume-Uni

3.1.1 L'influence de l'Australie

3.1.2 Les dispositions légales et fiscales

- Les certificats et diagnostics de performance énergétique
- Le *Carbon Reduction Commitment*








## 3. Un peu d'histoire : quelles sont les expériences étrangères ?

### 3.2 La boîte à outils du *Better Building Partnership* (BBP)

3.2.1 Le BBP

3.2.2 Le contenu de la boîte à outils

- Les recommandations
- Le *Memorandum of Understanding*
- Le *green lease* - type








## 4. Du vert clair au vert foncé

### 4.1 La coopération

4.1.1 Le modèle australien

4.1.2 Le *Memorandum of Understanding* du BBP et l’Accord d’Amélioration de la Performance Environnementale








## 4. Du vert clair au vert foncé

### 4.2 La coercition

- Le modèle canadien

### 4.3. Un modèle français ? Prospective sur les dispositions qui seront proposées au vote du Parlement








## 5. Les principales clauses du *green lease*

### 5.1 La sensibilisation et l'information du preneur

- Information du preneur sur les caractéristiques de l'immeuble au regard de la règlementation

- Information du preneur sur les certifications de l'immeuble

- Remise au preneur du Guide d'Occupation Environnementale








## 5. Les principales clauses du *green lease*

### 5.2 La fixation des objectifs de performance environnementale à atteindre

- Domaines : $CO_2$, eau, énergie(s), déchets, équipements, ameublement, transport

- Objectifs généraux / Objectifs spécifiques

- Entrée en vigueur immédiate / différée

- Engagements des parties pour la conservation des certifications / l'obtention de certifications

- Engagements en cas d'évolution des normes règlementaires








## 5. Les principales clauses du *green lease*

### 5.3 Les engagements pris pour atteindre ces objectifs

- Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation

- Partage des données collectées

- Audit environnemental annuel

- Engagements relatifs aux travaux d'entretien, d'aménagement ou d'amélioration








## 5. Les principales clauses du *green lease*

### 5.4 Les modalités de suivi et de contrôle de ces objectifs

- Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental de l'immeuble

- Intervention d'un expert pour la résolution de difficultés








## 5. Les principales clauses du *green lease*

### 5.5 Les incitations financières permettant de favoriser l'atteinte de ces objectifs

- Loyer net de charges
- Loyer net et charges ajustables
- Loyer brut
- Loyer brut et mécanisme de malus/bonus
- Réserve d'investissement
- Exonération des travaux de remise en état








# 5. Les principales clauses du *green lease*

## 5.6 Les moyens du respect des obligations

- Exécution aux frais et charges de la partie défaillante
- Réduction temporaire du loyer








## 6. Les moyens de la réussite

- Améliorer le bâti
- Améliorer les équipements
- Améliorer les comportements








# *Questions …*

# *… Réponses*








**Prochain Club Pierre :**

Jeudi 10 décembre 2009

*Cercle de l'Union Interalliée*



